



# Il Condominio negli edifici: guida alle più recenti novità

*Ripartizione spese e morosità - Tabelle millesimali - Delibere assembleari*

**RELATORE** Avv. Walter Giacardi

 **Tutelattiva**

# Il condominio negli edifici

- **Diritto del condominio:** codice civile (artt. 1117/ 1139)  
+ disposizioni di attuazione al codice civile (artt. 61-72).
- **4 macro aree:**
  - 1) definizione di condominio, parti comuni e modalità di loro gestione;
  - 2) diritti dei partecipanti al condominio;
  - 3) ripartizione delle spese;
  - 4) amministrazione dello stabile.

# Spese condominiali

- **Ripartizione spese condominiali:** articoli 1118, 1123, 1224, 1125 e 1126 del codice civile.
- “*Spesa condominiale*”: ordinaria e straordinaria, per la conservazione, il godimento delle parti comuni, manutenzione o riparazioni. Concetto ampio.
- **Principio generale** (art. 1118, comma III, cod. civ.): *«Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni».*
- **Ripartizione delle spese del condominio** (art. 1123, cod. civ.):  
*«Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.  
Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.  
Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità».*
- **Tre criteri di ripartizione:** tabelle millesimali; uso del bene in misura diversa; uso destinato ad un gruppo ristretto.
- **Deroga:** consenso di tutti i condòmini.

- **Scale ed ascensore** (art. 1124, cod. civ.): *«Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.*

*Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune».*

- **Solai, soffitti e volte** (art. 1125, cod. civ.): *«Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto».*
- **Lastrici solari ad uso esclusivo** (art. 1126, cod. civ.): *«Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno».*

- **Muri maestri e facciate:** spese in misura proporzionale al valore delle singole proprietà;
- **Frontalini:** le spese per la riparazione restano a carico dei condomini in base ai millesimi di proprietà, in quanto concorrono al decoro architettonico dell'edificio;
- **Illuminazione del giardino:** in misura proporzionale al valore delle singole proprietà, salvo il giardino sia di proprietà esclusiva;
- **Portici:** in misura proporzionale al valore delle singole proprietà;
- **Condutture e tubazioni:** in misura proporzionale al valore delle singole proprietà;
- **Cassette della posta:** quote uguali, non trovano applicazione i criteri previsti dall'art 1123, in quanto non è possibile stabilire l'uso più o meno intensivo di una cassetta postale.
- **Cancello di ingresso:** a carico dei condomini secondo i millesimi di proprietà.

# Tabelle millesimali

- **A cosa servono:** a stabilire l'entità del contributo di ciascun condomino nella ripartizione delle spese sui beni comuni e a conoscere il "*peso*" di ogni votante nelle delibere assembleari.
- **Obbligatorie:** se il numero di condomini è superiore a dieci.
- **Redazione delle tabelle:** affidata ad un tecnico (esame dei volumi e delle superfici, applicazione di coefficienti).
- **Approvazione:** richiesta la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno 500 millesimi (tabelle assembleari), ma possono essere predisposte dall'originario proprietario o costruttore (tabelle contrattuali).

- **Revisione delle tabelle:** possibile solo:
  - con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, comma II, cod. civ.;
  - quando risulta che sono conseguenza di un errore;
  - quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.
- **Errore:** errore significativo ed essenziale, una consistente divergenza tra il valore reale della singola unità abitativa e quello millesimale.
- **Revisione giudiziale delle tabelle millesimali:** tentativo di **mediazione**, e se giudizio, il giudice - se ritiene fondate le argomentazioni - accoglie la richiesta e opera la revisione delle tabelle (non retroattiva).

# Delibere assembleari

- **Delibere assembleari:** decisioni che l'assemblea assume quando si riunisce, in via ordinaria o straordinaria.
- Non può esserci delibera senza una **convocazione** dell'assemblea, trasmessa a tutti i condòmini.
- **Maggioranze necessarie:** possono mutare.



## **Maggioranza di non meno dei 2/3 del valore dell'edificio:**

- innovazioni eseguite per il miglioramento radicale, o l'uso più comodo o per ottenere un maggior rendimento delle cose comuni;
- scioglimento del condominio.

## **Unanimità:**

- modifiche al regolamento di condominio contrattuale;
- innovazioni che possono recare grave pregiudizio alla stabilità e sicurezza;
- innovazioni che producano un cambiamento della destinazione d'uso originaria della cosa comune;
- ricostruzione dell'edificio quando lo stesso, per cause naturali, sia stato letteralmente distrutto.

**Maggioranza di 1/3 dei partecipanti al condominio e non meno di 1/3 del valore dell'edificio:**

- rendiconto annuale dell'amministratore;
- impiego dei residui attivi di gestione;
- preventivo delle spese ordinarie occorrenti durante l'esercizio contabile;
- ripartizione delle spese fra i condomini;
- preventivo di spesa per le opere di manutenzione straordinaria e per la costituzione del fondo cassa speciale occorrente;
- uso diverso dei locali dei singoli condomini.

**Maggioranza del 50%+1, e 501 millesimi:**

- nomina e la revoca dell'amministratore (4° comma ex art. 1129 del c.c.);
- nomina del Consiglio di Condominio;
- liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;
- riparazioni straordinarie gravose;
- ricostruzione dell'edificio quando esso sia perito per una parte inferiore ai  $\frac{3}{4}$  del valore.